

BauGB-Novelle: Vom Bauturbo bis zur Regelung von Lärmkontingenten

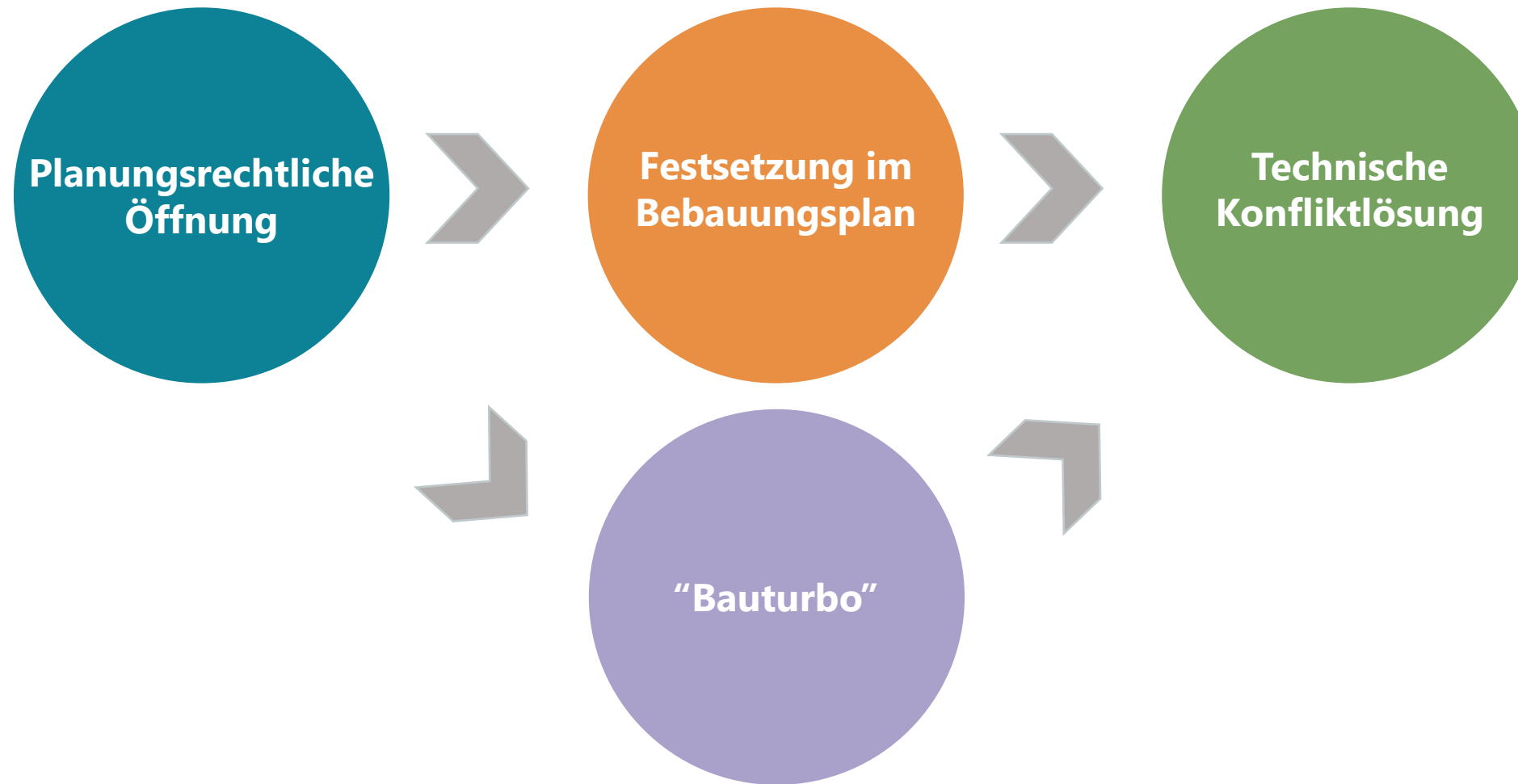
Praxisbeispiele zwischen Wohnungsbau,
Gewerbeentwicklung und Immissionsschutz

Überblick

Inhalte

- Einordnung
- Projektbeispiele:
 - 1 | Kontingentierung im Bestand
 - 2 | Zwei Bebauungspläne, ein Konflikt
 - 3 | Abweichende Richtwerte in der Gemengelage
 - 4 | Wohnungsbauturbo und bauliche Konfliktlösung
- Fazit

Einordnung Vom Gesetz zur Projektwirklichkeit



Neue Spielräume ersetzen nicht die schalltechnische Konfliktbewältigung!

Drei Instrumente, drei unterschiedliche Funktionen

Aufstellung eines Bebauungsplanes

Emissionskontingente §9 Abs. 23 a) bb)

- Steuerung von Gewerbeflächen
- dauerhafte Festsetzung
- Vermeidung des "Windhundrennens"

Abweichende Werte §9 Abs. 23 a) aa)

- begründeter Einzelfall
- planerische Abwägung
- In der Praxis MI/MU-Werte Obergrenze

Bauantrag

Wohnungsbauturbo § 246e

- vorhabenbezogener Weg
- Keine Anpassung / Aufstellung eines Bebauungsplans
- keine abweichende Richtwertfestsetzung

Dauerhaft im BauGB verankert

Temporär bis 2030

Einordnung Ermächtigungsgrundlage für Geräuschkontingente

BISHER

- Keine Ermächtigungsgrundlage
- Hintertür: Gliederung
- Geräuschkontingentierung ist Gliederung (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Teilflächen müssen wirklich gliedern (städtebauliche Begründung – aber „machbar“)
- Hürde: Etikettenschwindel „Ein GE muss auch wirklich ein GE sein“
- Emissionskontingente liegen in der Praxis eher in einem niedrigen Bereich

HEUTE

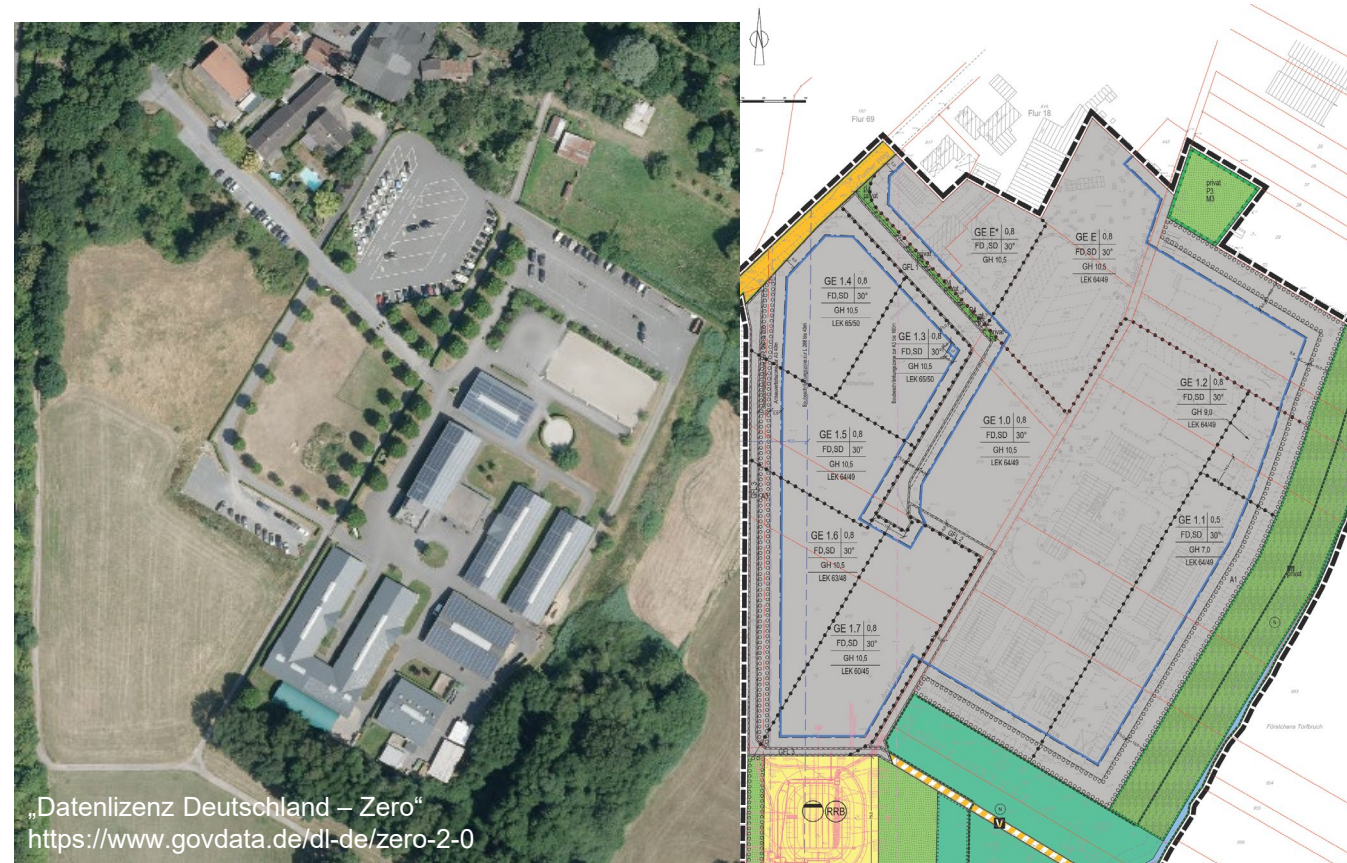
- Ausdrückliche Ermächtigungsgrundlage
- Direkte Festsetzung im Bebauungsplan
- Ziel der Novelle: Höhere Planungssicherheit
- Keine Gliederung mehr erforderlich – in der Praxis dennoch oft sinnvoll
- Aber Gebietstyp muss erhalten bleiben
- Allein durch die neue Ermächtigungsgrundlage ergeben sich keine höheren Kontingente
- Offen bleibt, welche Anforderungen die Gerichte letztendlich stellen

Die Novelle schafft keine neue Art der Kontingentierung, aber deutlich mehr Rechtssicherheit für deren Festsetzung.

BEISPIEL 1

Tierklinik und zusätzliche Gewerbeentwicklung

- Bestehender emittierender Betrieb innerhalb des Plangebiets
- Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen
- Schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld
- Kontingentierung nach DIN 45691, verteilt die zulässigen Emissionen

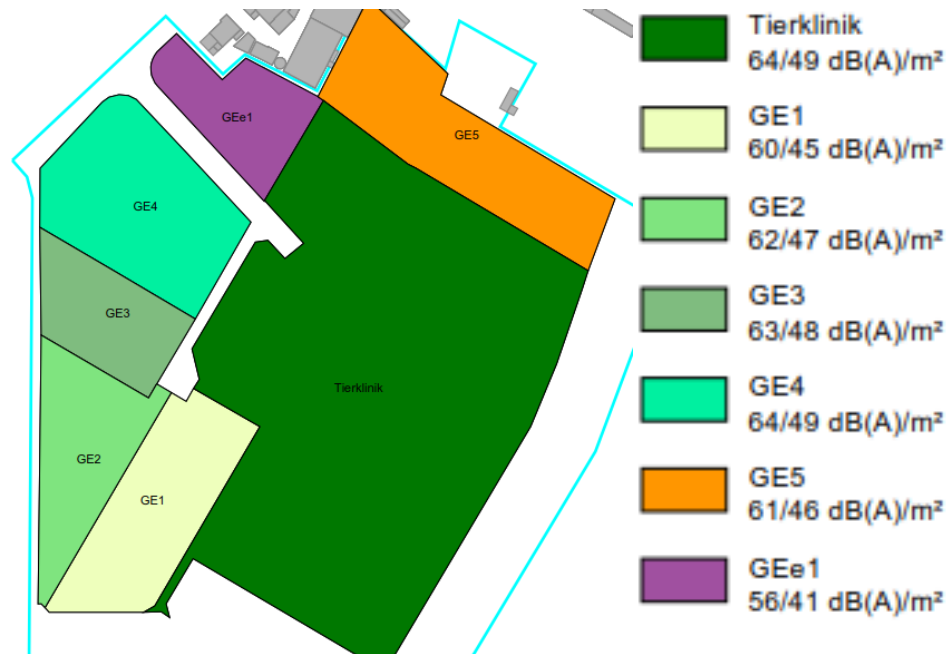


Wie wird der Bestand in eine neue Kontingentierung integriert?

BEISPIEL 1

Der Bestand ist Teil der Kontingentierung

Kontingent der Teilflächen



- Nicht als externe Vorbelastung behandeln, sondern in die Festsetzung einpassen
- Betrieb muss die Immissionskontingente einhalten

Bestandsbetrieb



- Reale Betriebsabläufe und Emissionen

BEISPIEL 1

Der Bestand ist Teil der Kontingentierung

Abgleich der vorhandenen Nutzung mit den Emissionskontingenten

Nr.	Stockwerk	Gebietsnutzung	Beurteilungspegel Lr		Kontingentierung		Zusatzkontingente		Gesamt		Überschreitungen	
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB	Nacht dB	Tag dB	Nacht dB	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
1	EG	GE	44,5	42,0	58,9	43,9	1	1	59,9	44,9	-	-
	1.OG		46,5	43,5	58,9	43,9	1	1	59,9	44,9	-	-
	2.OG		46,7	43,5	58,9	43,9	1	1	59,9	44,9	-	-
2	EG	GE	43,4	39,8	58,3	43,3	1	1	59,3	44,3	-	-
	1.OG		44,9	41,3	58,3	43,3	1	1	59,3	44,3	-	-
	2.OG		44,5	41,0	58,3	43,3	1	1	59,3	44,3	-	-
3	EG	GE	40,8	36,4	56,9	41,9	0	0	56,9	41,9	-	-
4	EG	GE	37,9	34,0	56,0	41,0	0	0	56,0	41,0	-	-
	1.OG		40,9	35,3	56,0	41,0	0	0	56,0	41,0	-	-
5	EG	GE	28,4	19,1	53,9	38,9	0	0	53,9	38,9	-	-
	1.OG		32,5	26,5	53,9	38,9	0	0	53,9	38,9	-	-
	2.OG		36,8	30,6	53,9	38,9	0	0	53,9	38,9	-	-
6	EG	MI	26,4	18,7	50,5	35,5	1	1	51,5	36,5	-	-
	1.OG		29,2	23,3	50,5	35,5	1	1	51,5	36,5	-	-
	2.OG		32,6	26,7	50,5	35,5	1	1	51,5	36,5	-	-
7	EG	WA	27,4	17,8	45,3	30,3	1	1	46,3	31,3	-	-
	1.OG		28,9	19,2	45,3	30,3	1	1	46,3	31,3	-	-
	2.OG		31,0	19,5	45,3	30,3	1	1	46,3	31,3	-	-
8	EG	WA	43,9	22,7	45,8	30,8	1	1	46,8	31,8	-	-
	1.OG		43,9	22,9	45,8	30,8	1	1	46,8	31,8	-	-
	2.OG		42,5	22,6	45,8	30,8	1	1	46,8	31,8	-	-
9	EG	MI	31,1	19,7	48,5	33,5	2	2	50,5	35,5	-	-
	1.OG		34,2	20,2	48,5	33,5	2	2	50,5	35,5	-	-
	2.OG		34,5	20,0	48,5	33,5	2	2	50,5	35,5	-	-
10	EG	WA	47,6	19,1	47,8	32,8	0	0	47,8	32,8	-	-
	1.OG		47,7	19,6	47,8	32,8	0	0	47,8	32,8	-	-

Ergebnis:
Für die bestehende Nutzung
ausreichend hohe
Emissionskontingente

Aber:
Nachts kein
Entwicklungsspielraum
→ Abstimmung mit Betreiber

BEISPIEL 1

Zwischenfazit: Was die Kontingentierung leistet

1

Bestand einpassen

Der emittierende Betrieb hält sein eigenes Kontingent ein – nicht als externe Vorbelastung.

2

Abgleich zeigt Grenzen

Tagsüber ausreichende Kontingente, nachts kein Entwicklungsspielraum – Abstimmung mit dem Betreiber.

3

Spielräume sind endlich

Je mehr Spielraum der Bestand erhält, desto weniger verbleibt für die übrigen Teilflächen.

Kontingentierung ist Bestandsvorsorge und Entwicklungssteuerung zugleich.

BEISPIEL 2

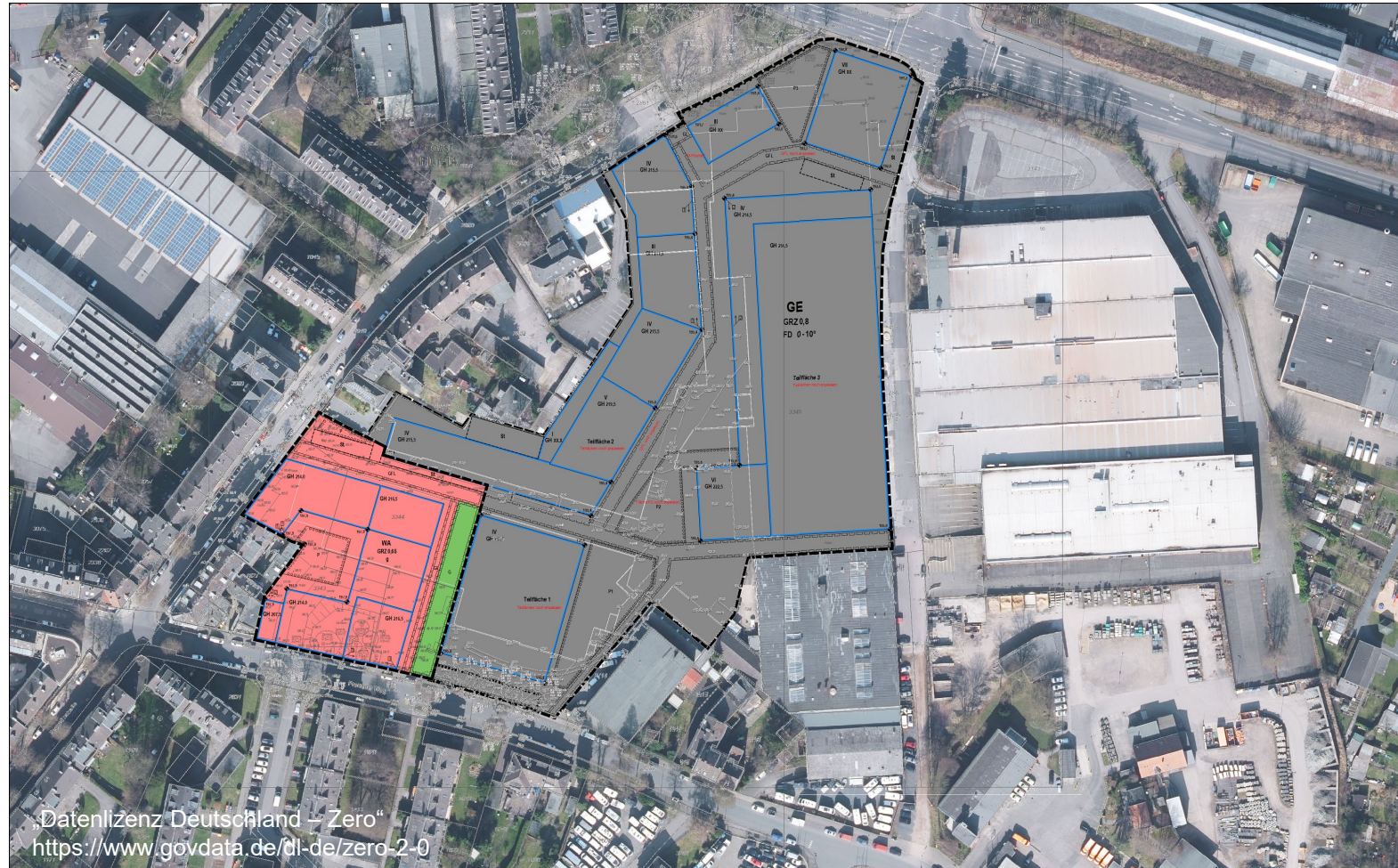
Ein Konflikt, zwei Bebauungspläne, zwei Lösungen

B-Plan Wohnen (WA)

- Begründung einer Gemengelage
- Festsetzung eines abweichenden Nachtwerts (§ 9 Abs. 23 a) aa))

B-Plan Gewerbe (GE)

- Geräuschkontingentierung (§ 9 Abs. 23 a) bb))
- Berücksichtigung der Vorbelastung
- Steuerung der Entwicklung



BEISPIEL 2

Wohnbebauung: WA bleibt WA

- IRW TA-Lärm WA: 40 dB(A) nachts
- Gemengelage im Bestand bis zu 46 dB(A) nachts (MI)
- Abweichender Richtwert: 43 dB(A) nachts
→ Planungsrechtliche Absicherung der Gemengelage
- Fachlich und städtebaulich zu begründen, keine pauschale Umstufung zum MI

Festsetzung nach §9 Abs. 23 a) aa) BauGB:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete dürfen zum Schutz vor Geräuschimmissionen folgende Immissionsrichtwerte an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden entsprechend Ziff. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden:

- ***nachts 43 dB(A)***



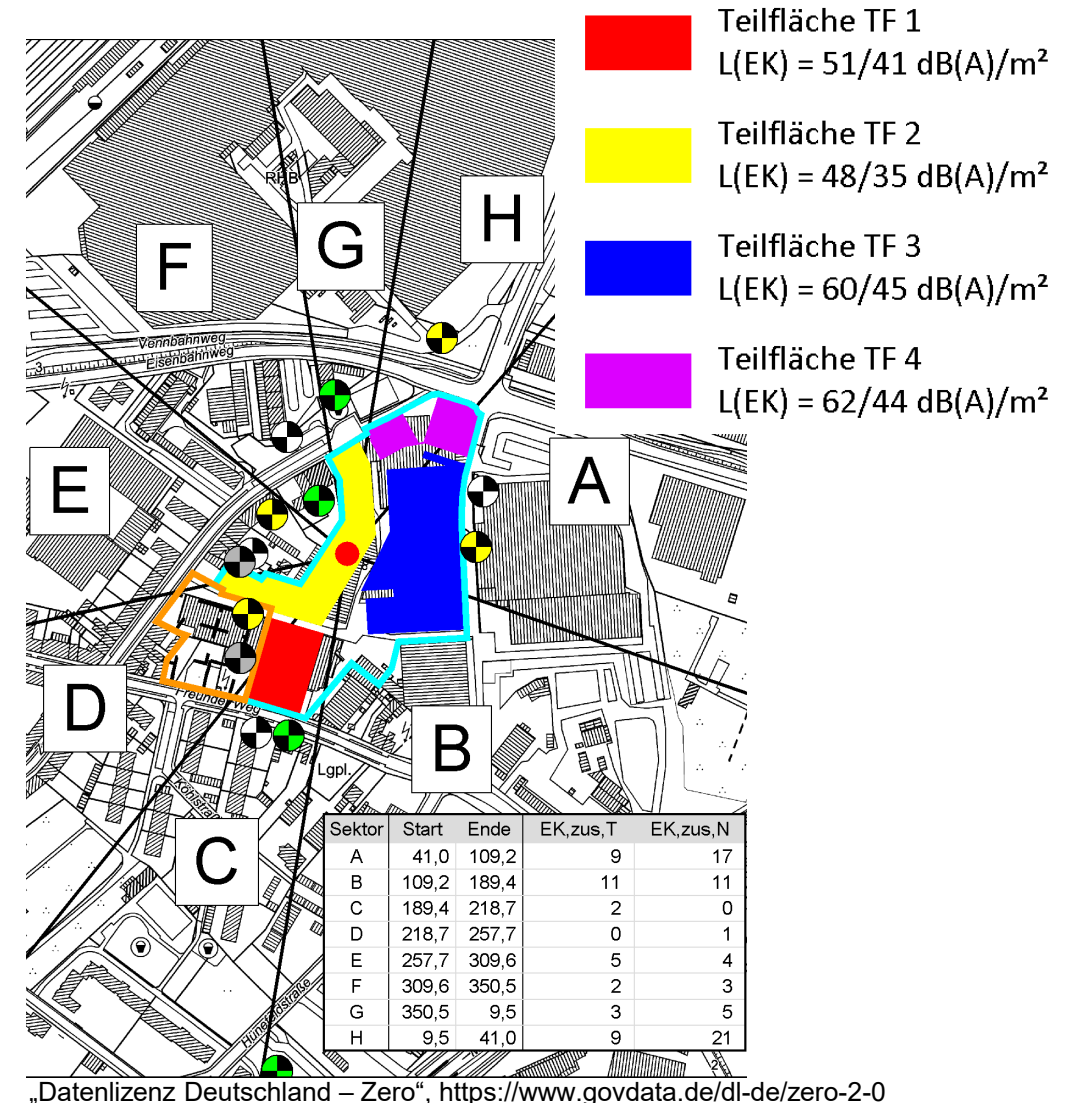
„Datenlizenz Deutschland – Zero“, <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>

BEISPIEL 2

Gewerbeentwicklung: Spielräume differenzieren

- Eigenständiger GE-Bebauungsplan
- Differenzierte Kontingente je Teilfläche
 - Steuerung des Emissionsverhaltens auf B-Plan-Ebene
- Vorbelastung muss mitberücksichtigt werden
- Wohnbebauung begrenzt einzelne Flächen
- Berücksichtigung des erhöhten Nachtwerts im WA
- Weitergehende Fragestellungen:

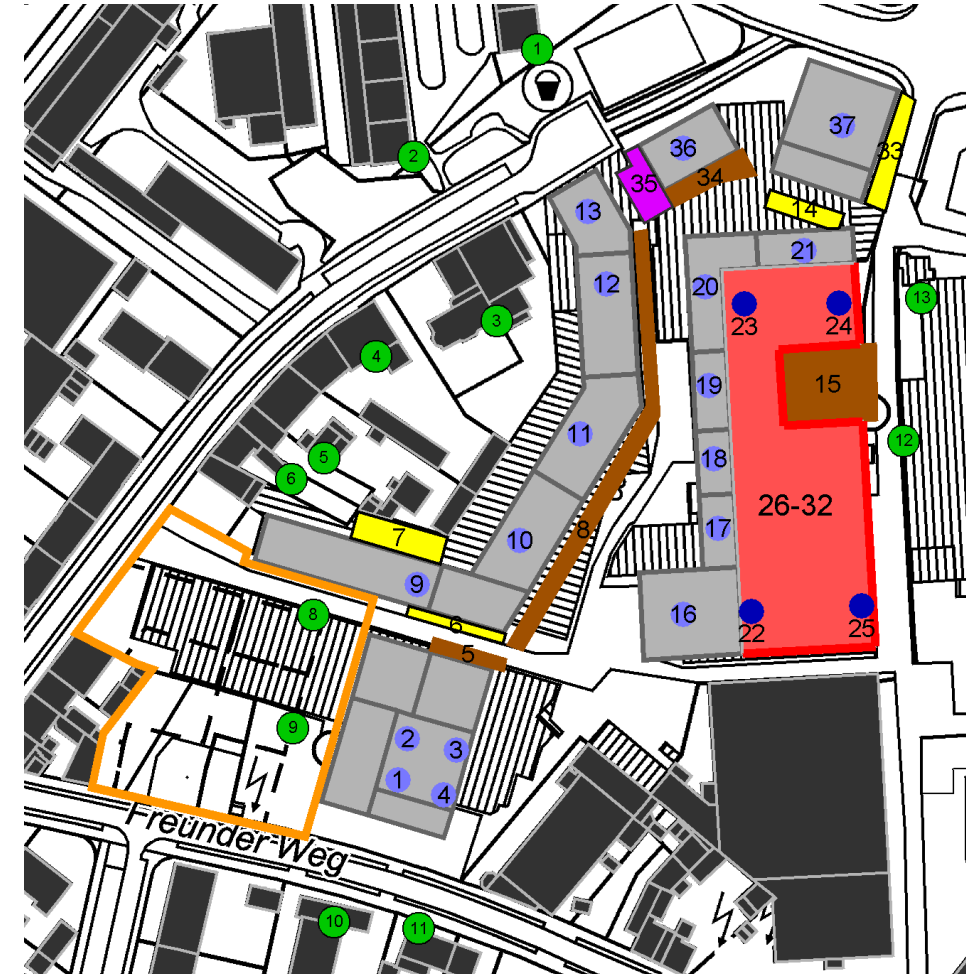
Passen die Kontingente für die geplante Nutzung?
Ist der Bebauungsplan so vollziehbar?



BEISPIEL 2

Gewerbeentwicklung: Spielräume differenzieren

- Passen die Kontingente für die geplante Nutzung?
- Ist der Bebauungsplan so vollziehbar?
- Prüfung des städtebaulichen Konzepts (TF 1 bis 4)
- Abgleich der ermittelten Beurteilungspegel der Planbausteine mit den jeweiligen Emissionskontingenten
→ Ergebnis: Städtebaulicher Entwurf ist umsetzbar



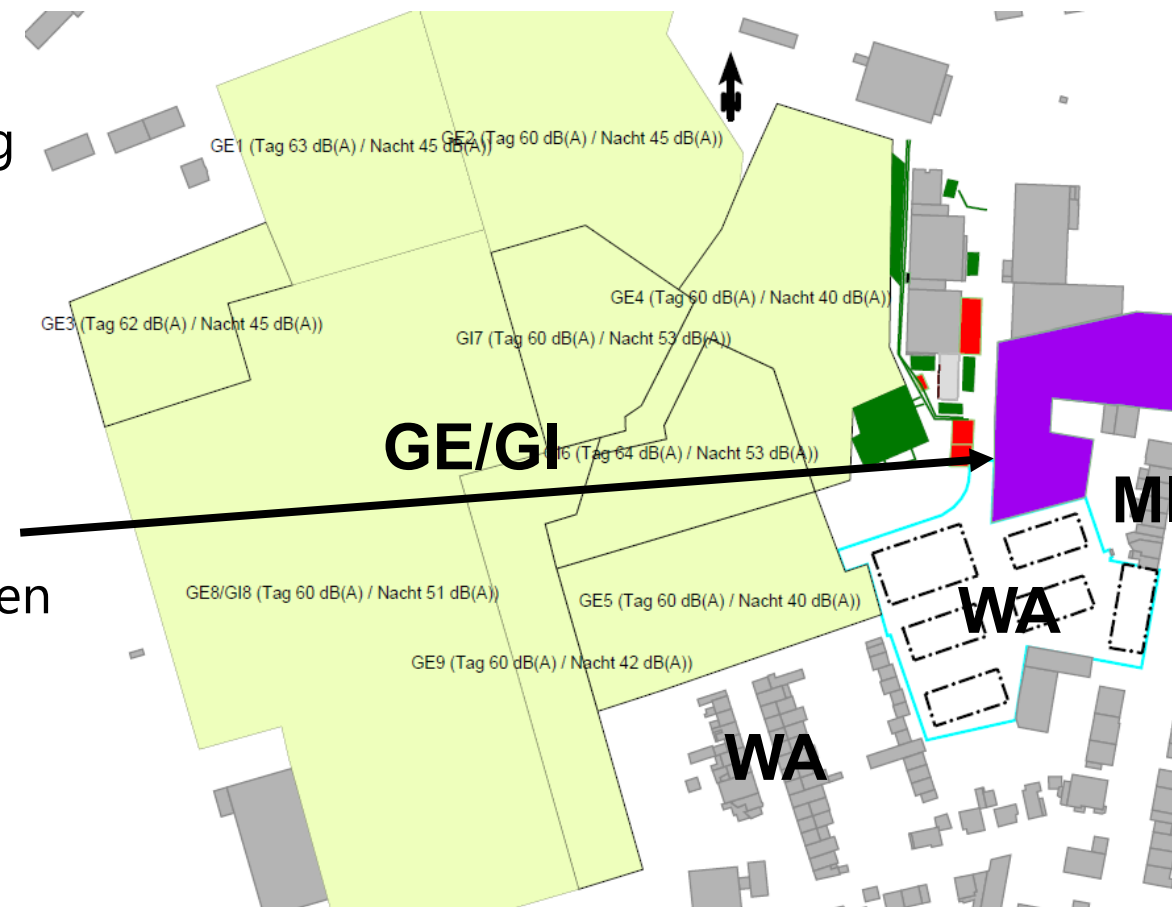
„Datenlizenz Deutschland – Zero“, <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>

BEISPIEL 3

Wohnbebauung in gewerblich geprägter Lage

- Neues WA auf ehemals gewerblich genutzter Fläche
- Bestehende GE-/GI-Einflüsse im Umfeld
- Gemengelage besteht bereits im Bestand
- Klassischer Nutzungskonflikt der Innenentwicklung
- Ziel: Nachverdichtung mit Wohnnutzungen

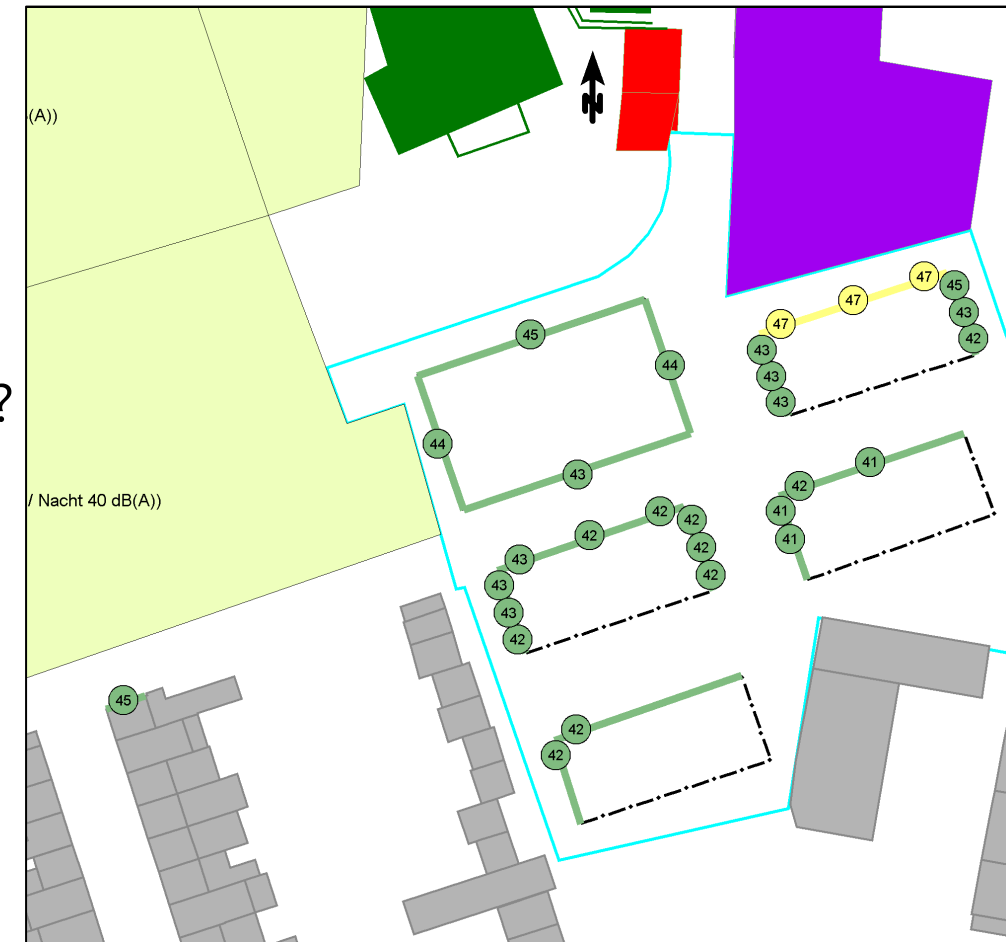
Brachliegende GE-Fläche
muss mitberücksichtigt werden



BEISPIEL 3

Vom Zwischenwert zur Festsetzung

- 1 | Bestand erfassen – Welche Belastung besteht?
 - Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts:
 - allgemeines Wohngebiet 40 dB(A),
 - Mischgebiet 45 dB(A)
- 2 | Gemengelage bewerten
 - Welche gegenseitige Rücksichtnahme ist sachgerecht?
 - 45 dB(A) werden hier im Bestand ausgeschöpft
- 3 | Richtwert festsetzen – 45 dB(A) im Bebauungsplan?
 - Orientierung an Gemengelage der TA Lärm
 - In einer Gemengelage kann ein geeigneter Zwischenwert gebildet werden – die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) sollen dabei nicht überschritten werden
 - In Teilbereichen verbleibende Überschreitungen

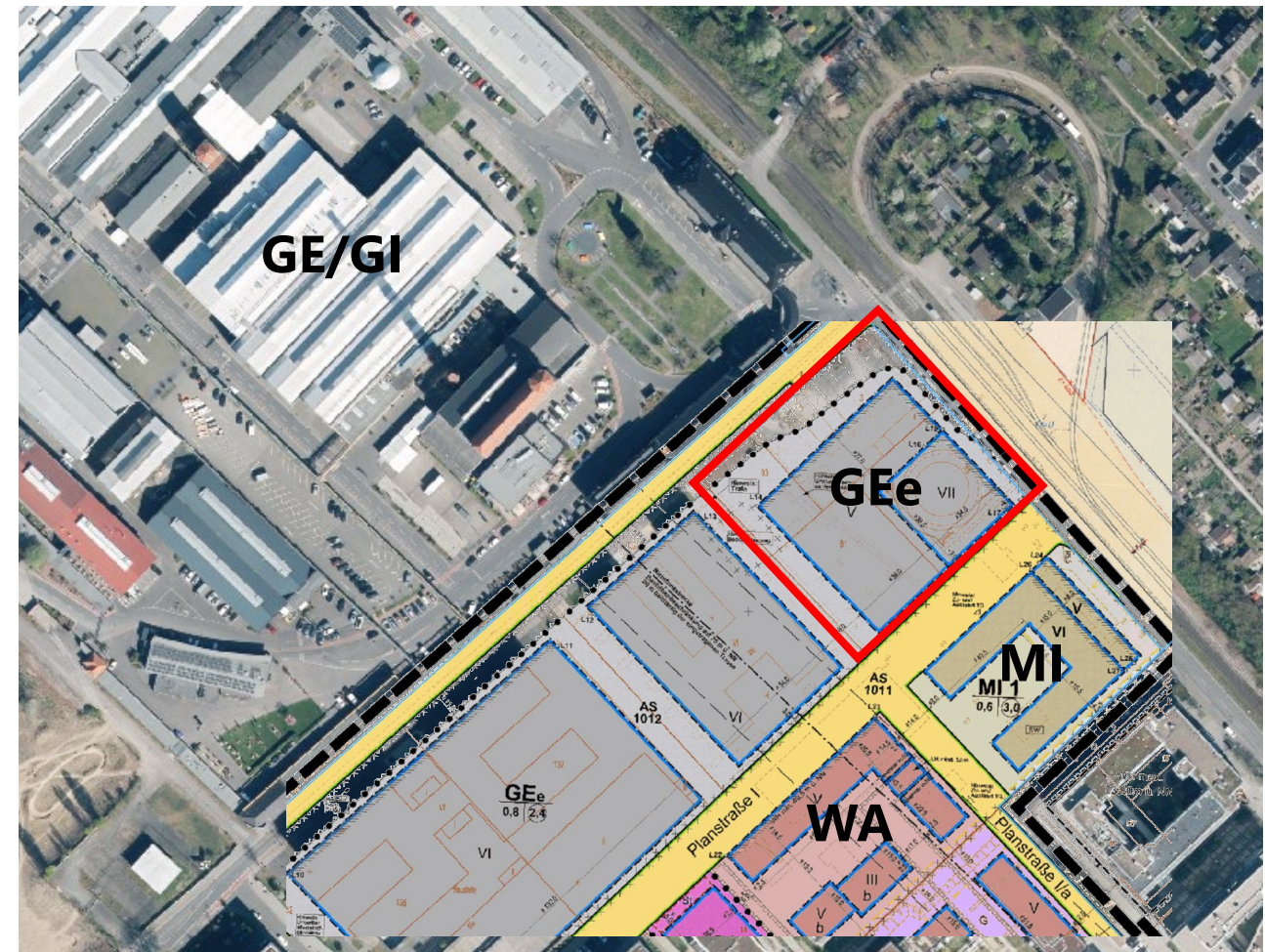


Die Novelle schafft den Rechtsrahmen, nicht die fachliche Begründung.

BEISPIEL 4

Wohnbebauung im festgesetzten GEe

- Wohnnutzung im geltenden GEe
- Bauturbo als planungsrechtlicher Weg
- Statt Aufstellung B-Plan
- Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm
- Schutzziel: MI-Niveau
- TA-Lärm / Freizeitlärmrichtlinie ist anzuwenden
- Konfliktlösung muss am Vorhaben funktionieren



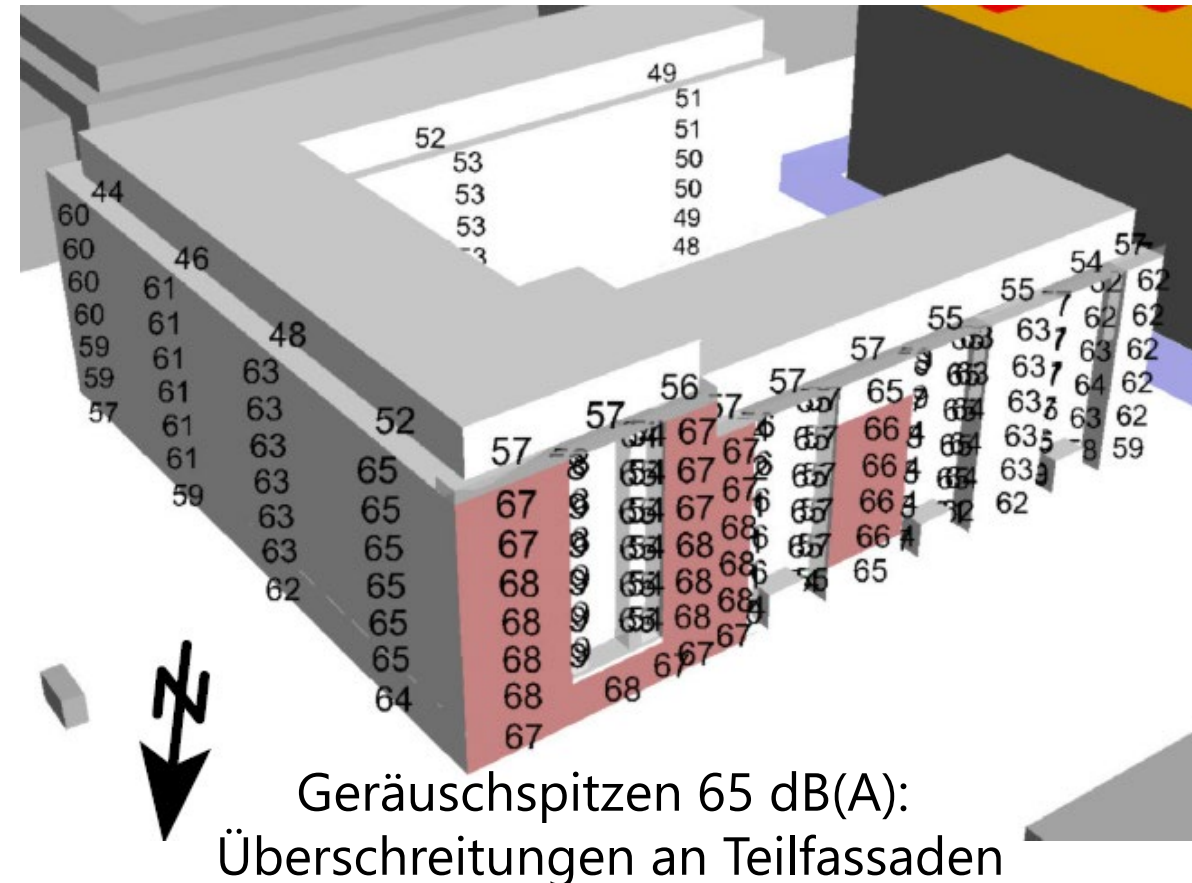
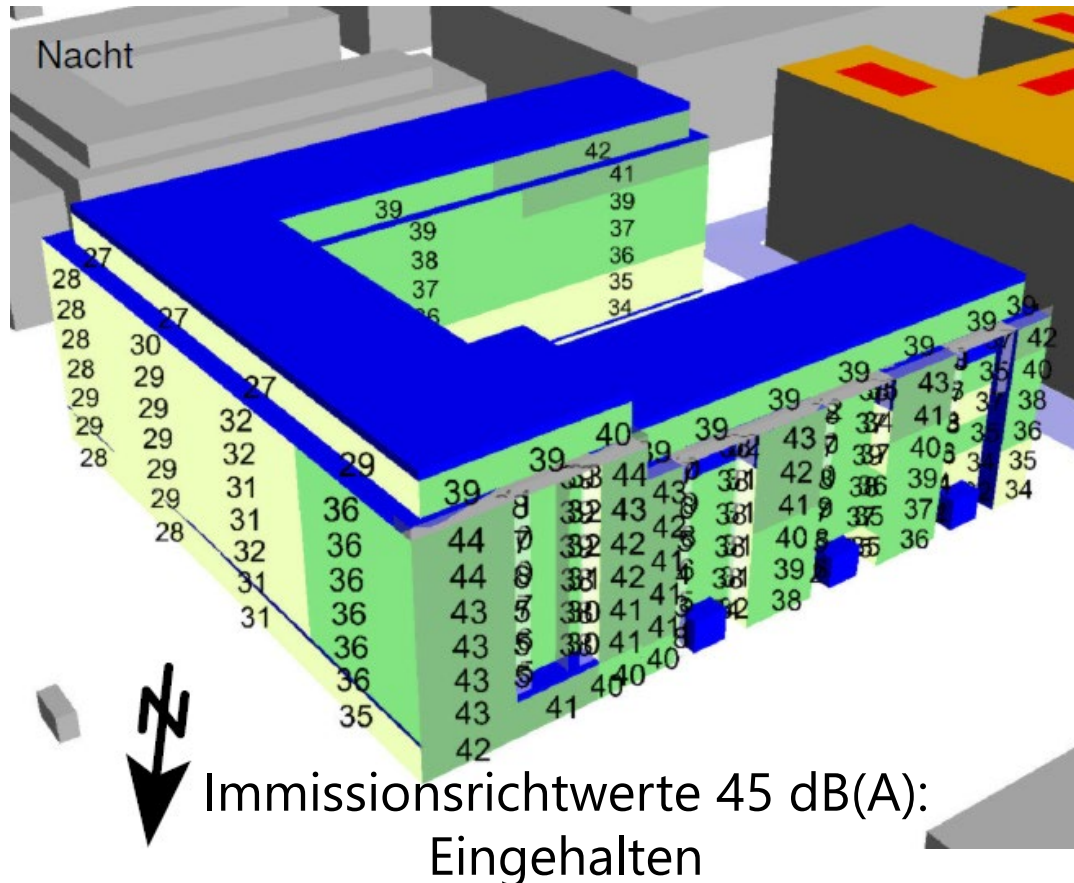
„Datenlizenz Deutschland – Zero“, <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>

BEISPIEL 4

Zwei Konflikte an derselben Fassade

Detailermittlung der Immissionen am Bauvorhaben:

Gewerbelärm im Nachtzeitraum

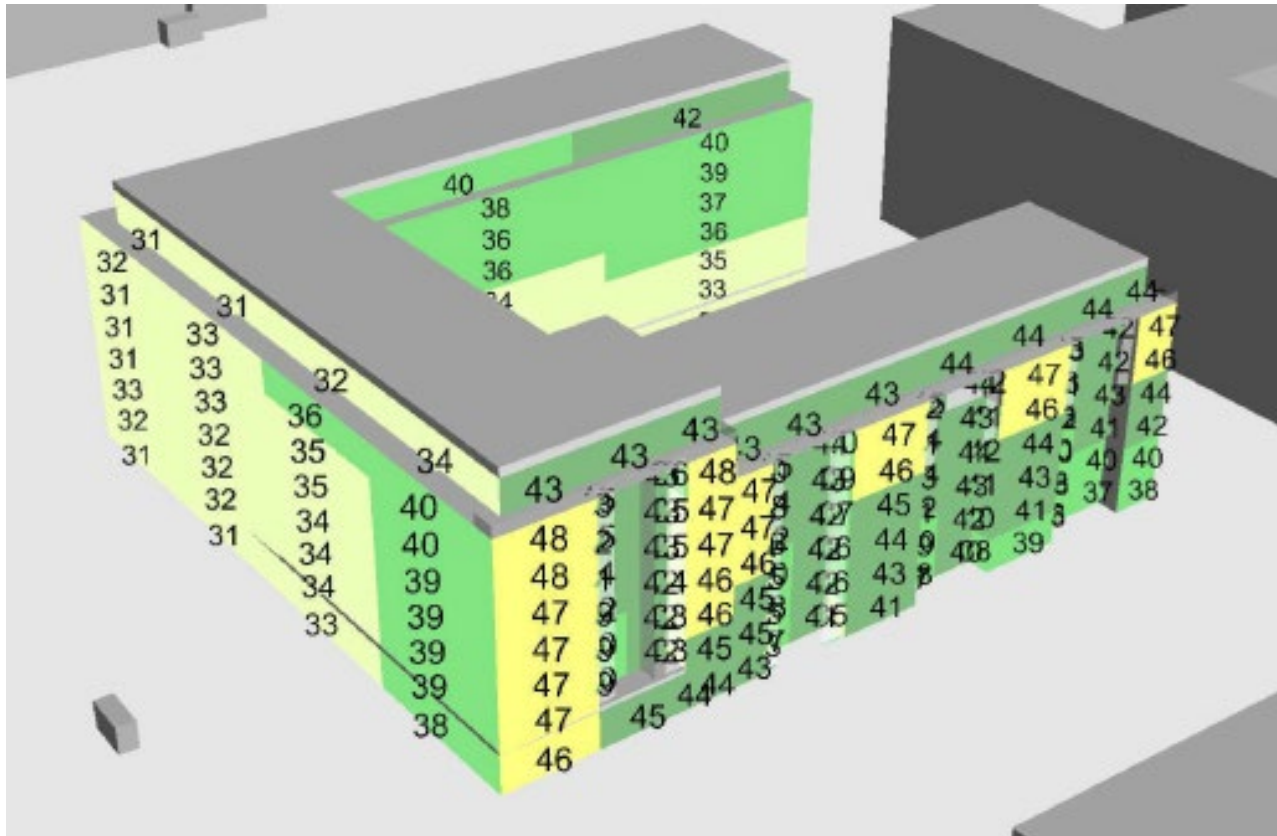


BEISPIEL 4

Zwei Konflikte an derselben Fassade

Detailermittlung der Immissionen am Bauvorhaben:

Freizeitlärm im Nachtzeitraum



Immissionsrichtwert 45 dB(A):
Überschreitungen an Teilfassaden

Beispiel 4

Zwei Konflikte an derselben Fassade

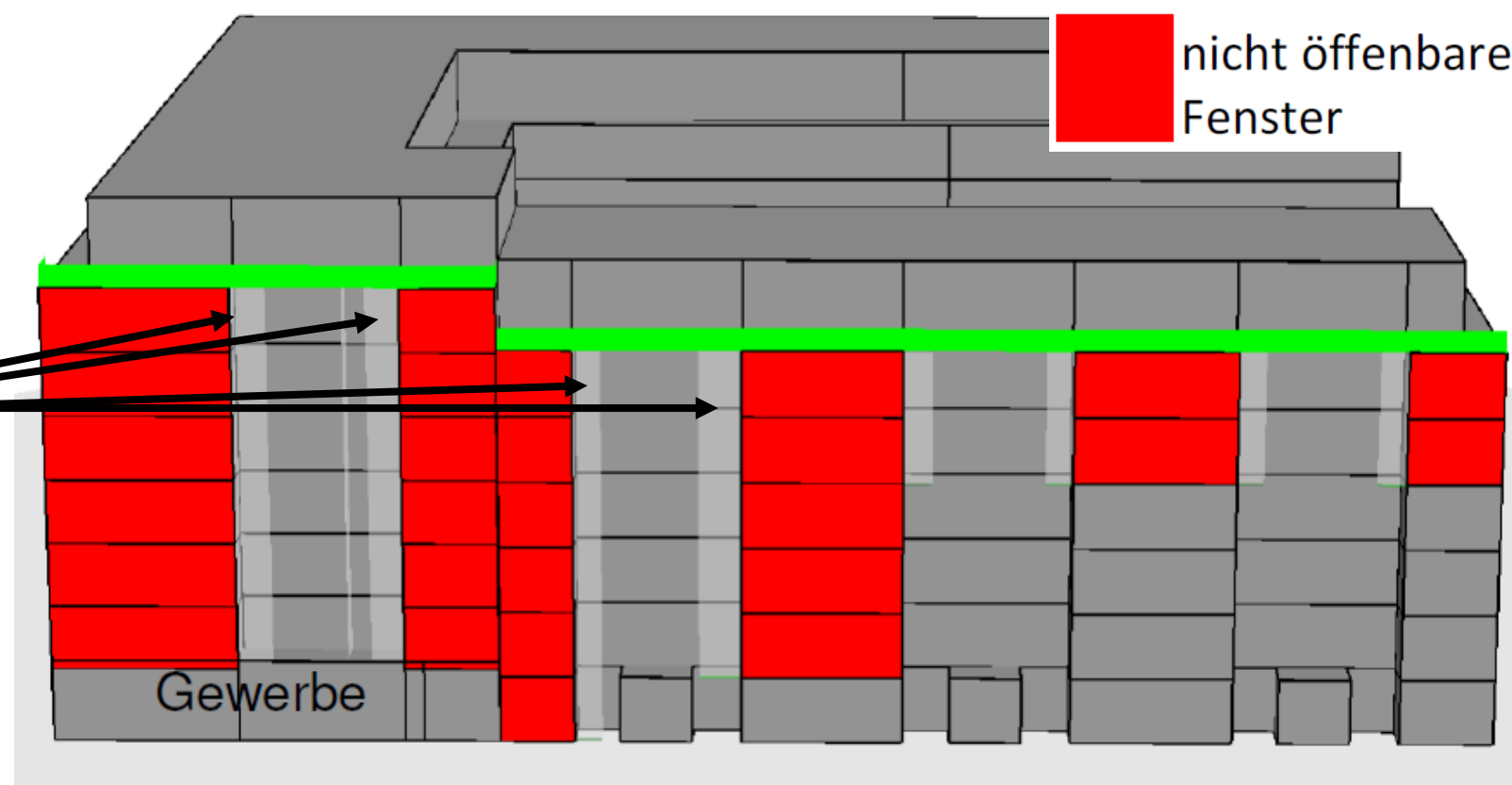
Detailermittlung der Immissionen am Bauvorhaben:

Überhöhte Brüstungen im
Staffelgeschoss

Teilverglasung der Loggien
als aktiver Schallschutz

Nicht öffnbare Fenster bei
verbleibenden Überschreitungen

Fenster weiterhin anleiterbar –
Grundvoraussetzung bei
Dimensionierung der Elemente



- **1 | Kontingentierungen können nach §9 Abs. 23 a) bb) BauGB festgesetzt werden**
 - müssen vorhandene Nutzungen abbilden und zugleich Entwicklung ermöglichen
 - Prinzip nach DIN 45691 wie bisher
 - Noch offen: „Mindestwerte“ für ein GE/GI?
- **2 | Abweichende Richtwerte nach §9 Abs. 23 a) aa) BauGB bieten neues Planungsinstrument**
 - benötigen aber einen Bebauungsplan und gründliche Abwägung
- **3 | Der Bauturbo eröffnet neue planungsrechtliche Möglichkeiten**
 - ersetzt keine konkrete Konfliktlösung
 - Vorgaben der TA Lärm weiterhin bindend
 - öfter messen?

**Die BauGB-Novelle schafft neue planungsrechtliche Spielräume.
Ob ein Projekt funktioniert, entscheidet aber weiterhin
die Qualität der schalltechnischen Konfliktbewältigung.**

Kontakt: Dr. Lukas Niemietz | lukas.niemietz@peutz.de | 0211 / 999 5826-86